

2019年9月期 決算短信〔日本基準〕（非連結）

2019年11月14日

上場会社名 株式会社アーバンビジョン 上場取引所 東
 コード番号 2977 URL <https://www.urbanvision.co.jp>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 内藤 雅之
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役管理部長 (氏名) 中谷 正雄 TEL 03 (5418) 5100
 定時株主総会開催予定日 2019年12月19日 配当支払開始予定日 2019年12月20日
 発行者情報提出予定日 2019年12月19日
 決算補足説明資料作成の有無：無
 決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

1. 2019年9月期の業績 (2018年10月1日～2019年9月30日)

(1) 経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年9月期	3,704	16.1	211	△3.3	151	△13.7	110	△0.4
2018年9月期	3,189	△16.9	219	△41.4	174	△46.3	110	△48.0

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2019年9月期	110.47	—	7.7	4.2	5.7
2018年9月期	110.97	—	8.3	4.5	6.9

(参考) 持分法投資損益 2019年9月期 ー百万円 2018年9月期 ー百万円

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
 2. 当社は、2018年5月1日付で普通株式1株につき5,000株の割合で株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり当期純利益を算定しております。

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2019年9月期	3,357	1,489	44.4	1,489.75
2018年9月期	3,752	1,391	37.1	1,391.28

(参考) 自己資本 2019年9月期 1,489百万円 2018年9月期 1,391百万円

(注) 当社は、2018年5月1日付で普通株式1株につき5,000株の割合で株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産を算定しております。

(3) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2019年9月期	313	31	△422	919
2018年9月期	138	△18	△195	996

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向	純資産 配当率
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2018年9月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
2019年9月期	—	12.00	—	12.00	24.00	24	21.7	1.67
2020年9月期 (予想)	—	12.00	—	12.00	24.00		35.8	

3. 2020年9月期の業績予想 (2019年10月1日～2020年9月30日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	3,700	△0.1	150	△29.2	100	△33.8	67	△39.4	67.00

※ 注記事項

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更：無
- ② ①以外の会計方針の変更：無
- ③ 会計上の見積りの変更：無
- ④ 修正再表示：無

(2) 発行済株式数（普通株式）

- ① 期末発行済株式数（自己株式を含む）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

2019年9月期	1,000,000株	2018年9月期	1,000,000株
2019年9月期	－株	2018年9月期	－株
2019年9月期	1,000,000株	2018年9月期	1,000,000株

(注) 当社は、2018年5月1日付で普通株式1株につき5,000株の割合で株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、期末発行済株式数（自己株式を含む）、期末自己株式数及び期中平均株式数を算定しております。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用に当たっての注意事項等については、添付資料P. 3「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	2
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 今後の見通し	3
(5) 継続企業の前提に関する重要事象等	3
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	4
3. 財務諸表及び主な注記	5
(1) 貸借対照表	5
(2) 損益計算書	7
(3) 株主資本等変動計算書	8
(4) キャッシュ・フロー計算書	9
(5) 財務諸表に関する注記事項	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(表示方法の変更)	10
(持分法損益等)	10
(セグメント情報)	10
(1株当たり情報)	10
(重要な後発事象)	10

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当事業年度における我が国経済は、企業収益の向上や雇用・所得環境の改善を背景に、景気は緩やかな回復基調で推移いたしました。しかしながら、米中の貿易摩擦問題が世界経済に与える影響、英国のEU離脱問題等の政治情勢、それにともなう金融資本市場の変動等の懸念もあり、景気の先行きは依然として不透明な状況であります。

当社が属する不動産業界におきましては、マイナス金利政策により、住宅ローン金利は低水準で推移しておりますが、東京都の新設住宅着工戸数の上半期は前年の水準を上回ったものの、下半期にかけて下回り、弱含みで推移いたしました。また、用地取得の競争激化や建築コストの上昇、10月に実施された消費税増税等の影響から経営環境は厳しさを増しております。

このような事業環境のもと、当社は東京都内の人気のエリア（港区・渋谷区・目黒区・世田谷区・品川区等）を中心とした不動産用地の取得に注力し、「需要は多いが供給は極めて少ない」希少性の高い居住用不動産及び収益用不動産の開発販売を行いました。

なかでも、収益用大型オフィスビルの1棟販売が、売上高・利益金額ともに大きく貢献いたしました。区分マンションの買取再販は、消費者マインドの悪化等により引き合いが想定を下回って推移したため、物件毎の特性や競合物件との競争力を勘案し、販売価格の見直しを行ったことにより、収益性は悪化いたしました。

これらの結果、当事業年度の売上高は3,704,065千円（前年同期比16.1%増）、営業利益は211,932千円（同3.3%減）、経常利益は151,035千円（同13.7%減）、当期純利益は110,472千円（同0.4%減）となりました。

なお、当社の事業セグメントは不動産開発販売事業の単一セグメントであるため、セグメント別の記載は省略しております。以下では、主な事業区分について記載しております。

(居住用不動産事業)

居住用不動産事業は、戸建住宅の開発・販売及び中古住宅のリノベーションを行っており、当事業年度は合計25件（戸建住宅13件・居住用区分マンション12件）の引渡しを行い、売上高は、1,163,107千円（前年同期比51.5%減）となりました。

(収益用不動産事業)

収益用不動産事業は、アパート等の投資家向けの収益用不動産の開発・販売及び収益用区分マンションの買取販売を行っており、当事業年度は23件（収益用アパート5件・収益用区分マンション17件・オフィスビル1件）の引渡しを行い、売上高は、2,495,035千円（前年同期比267.5%増）となりました。

(その他事業)

その他事業は、収益用不動産（オフィスビル・アパート）の販売に至るまでの賃貸収入により、売上高は、45,923千円（前年同期比58.3%減）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 2018年2月16日）等を当事業年度の期首から適用しており、財政状態の分析については、遡及処理後の前事業年度末の数値で比較を行っております。

当事業年度末の総資産は、3,357,558千円となり、前事業年度末と比較して395,264千円の減少となりました。その主な原因は、以下のとおりであります。

(流動資産)

当事業年度末の流動資産は3,297,147千円となり、前事業年度末と比較して376,909千円の減少となりました。これは主に、現金及び預金が97,226千円減少、販売用不動産が547,520千円減少、仕掛販売用不動産が323,439千円増加したこと等によるものであります。

(固定資産)

当事業年度末の固定資産は60,410千円となり、前事業年度末と比較して18,354千円減少いたしました。これは主に、繰延税金資産が16,415千円減少、リース資産が4,486千円減少したこと等によるものであります。

(流動負債)

当事業年度末の流動負債は1,840,289千円となり、前事業年度末と比較して791,597千円増加いたしました。これは主に、短期借入金が870,680千円増加、営業未払金が84,769千円減少及び1年内返済予定の長期借入金が72,114千円減少したこと等によるものであります。

(固定負債)

当事業年度末の固定負債は27,515千円となり、前事業年度末と比較して1,285,334千円減少いたしました。これは主に、長期借入金が1,188,687千円減少、長期預り敷金保証金が76,566千円減少したこと等によるものであります。

(純資産)

当事業年度末の純資産は1,489,753千円となり、前事業年度末と比較して98,472千円増加いたしました。これは、当期純利益の計上により利益剰余金が110,472千円増加、配当金の支払いにより利益剰余金が12,000千円減少したことによるものであります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当事業年度末における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前事業年度末と比較して77,226千円減少し、919,628千円となりました。当事業年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動により獲得した資金は、313,974千円(前事業年度は138,407千円の獲得)となりました。これは主に、税引前当期純利益167,351千円、たな卸資産の減少額225,530千円、営業未払金の減少額84,769千円が生じたこと等によります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動により獲得した資金は、31,544千円(前事業年度は18,999千円の使用)となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入40,000千円、定期預金の預入による支出20,000千円及び有形固定資産の売却による収入16,316千円が生じたこと等によります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動により使用した資金は、422,746千円(前事業年度は195,520千円の使用)となりました。これは主に、短期借入金の純増加額870,680千円、長期借入金の返済による支出1,260,801千円が生じたこと等によります。

(4) 今後の見通し

今後のわが国の経済は、政府や日銀による各種政策の継続を背景に穏やかな回復基調が続くと想定されますが、世界経済は政情不安や地政学的リスク等の影響もあり、先行き不透明な中で推移するものと思われま

す。このような状況の中、当社は、引き続き「需要過多」「供給不足」の人気エリアである城南エリアを中心とした用地仕入に注力するとともに、新築戸建住宅に加え、居住用・収益用マンションの買取再販及び収益用アパートの開発を行います。

次期の業績予想につきましては、売上高3,700百万円(前年同期比0.1%減)、営業利益150百万円(同29.2%減)、経常利益100百万円(同33.8%減)、当期純利益67百万円(同39.4%減)を見込んでおります。

(5) 継続企業の前提に関する重要事象等

該当事項はありません。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は、財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は日本基準で財務諸表を作成する方針であります。なお、国際会計基準の適用につきましては、国内外の諸情勢及び国内の同業他社の国際会計基準の適用動向等を踏まえ、適切に対応していく方針であります。

3. 財務諸表及び主な注記

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前事業年度 (2018年9月30日)	当事業年度 (2019年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,016,854	919,628
営業未収入金	979	0
未取還付法人税等	17,482	—
販売用不動産	1,617,033	1,069,512
仕掛販売用不動産	938,510	1,261,950
貯蔵品	1,449	—
前渡金	19,453	17,960
前払費用	16,790	11,493
預け金	30,990	11,100
その他	15,146	5,502
貸倒引当金	△634	—
流動資産合計	3,674,057	3,297,147
固定資産		
有形固定資産		
建物	—	868
減価償却累計額	—	△30
建物(純額)	—	837
機械及び装置	22,222	—
減価償却累計額	△22,222	—
機械及び装置(純額)	—	—
車両運搬具	4,081	5,595
減価償却累計額	△3,819	△4,712
車両運搬具(純額)	262	882
工具、器具及び備品	2,610	2,610
減価償却累計額	△2,365	△2,446
工具、器具及び備品(純額)	245	163
リース資産	21,006	15,552
減価償却累計額	△8,958	△7,991
リース資産(純額)	12,048	7,561
有形固定資産合計	12,556	9,445
投資その他の資産		
出資金	1,600	1,600
敷金及び保証金	44,391	45,779
長期前払費用	805	570
繰延税金資産	17,087	672
その他	2,323	2,343
投資その他の資産合計	66,208	50,964
固定資産合計	78,764	60,410
資産合計	3,752,822	3,357,558

(単位:千円)

	前事業年度 (2018年9月30日)	当事業年度 (2019年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	97,819	13,050
短期借入金	817,900	1,688,580
1年内償還予定の社債	16,000	16,000
1年内返済予定の長期借入金	72,114	—
リース債務	6,122	4,081
未払金	5,927	3,599
未払費用	4,280	2,749
未払法人税等	—	17,487
前受金	9,810	27,970
預り金	5,213	4,449
前受収益	11,501	397
賞与引当金	2,000	2,232
その他	—	59,692
流動負債合計	1,048,691	1,840,289
固定負債		
社債	34,000	18,000
長期借入金	1,188,687	—
リース債務	13,596	9,515
長期預り敷金保証金	76,566	—
固定負債合計	1,312,850	27,515
負債合計	2,361,541	1,867,804
純資産の部		
株主資本		
資本金	10,000	10,000
利益剰余金		
利益準備金	—	1,200
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,381,280	1,478,553
利益剰余金合計	1,381,280	1,479,753
株主資本合計	1,391,280	1,489,753
純資産合計	1,391,280	1,489,753
負債純資産合計	3,752,822	3,357,558

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前事業年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
売上高	3,189,520	3,704,065
売上原価	2,506,837	2,954,111
売上総利益	682,683	749,954
販売費及び一般管理費	463,587	538,022
営業利益	219,096	211,932
営業外収益		
受取利息	8	14
受取配当金	32	32
売電収入	2,251	766
違約金収入	7,800	—
その他	915	460
営業外収益合計	11,007	1,272
営業外費用		
支払利息	37,120	33,696
社債利息	—	55
社債発行費	1,345	—
支払手数料	10,822	25,340
その他	5,851	3,078
営業外費用合計	55,140	62,170
経常利益	174,963	151,035
特別利益		
固定資産売却益	—	16,316
特別利益合計	—	16,316
特別損失		
固定資産除却損	6,068	—
特別損失合計	6,068	—
税引前当期純利益	168,894	167,351
法人税、住民税及び事業税	46,266	40,463
法人税等調整額	11,660	16,415
法人税等合計	57,926	56,878
当期純利益	110,968	110,472

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)

(単位: 千円)

	株主資本					純資産合計
	資本金	利益剰余金			株主資本合計	
		利益準備金	その他利益剰余金	利益剰余金合計		
			繰越利益剰余金			
当期首残高	10,000	—	1,270,312	1,270,312	1,280,312	1,280,312
当期変動額						
剰余金の配当				—	—	—
当期純利益			110,968	110,968	110,968	110,968
当期変動額合計	—	—	110,968	110,968	110,968	110,968
当期末残高	10,000	—	1,381,280	1,381,280	1,391,280	1,391,280

当事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)

(単位: 千円)

	株主資本					純資産合計
	資本金	利益剰余金			株主資本合計	
		利益準備金	その他利益剰余金	利益剰余金合計		
			繰越利益剰余金			
当期首残高	10,000	—	1,381,280	1,381,280	1,391,280	1,391,280
当期変動額						
剰余金の配当		1,200	△13,200	△12,000	△12,000	△12,000
当期純利益			110,472	110,472	110,472	110,472
当期変動額合計	—	1,200	97,272	98,472	98,472	98,472
当期末残高	10,000	1,200	1,478,553	1,479,753	1,489,753	1,489,753

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前事業年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	168,894	167,351
減価償却費	4,585	4,073
賞与引当金の増減額(△は減少)	640	232
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△19,682	△634
受取利息及び受取配当金	△40	△46
支払利息及び社債利息	37,120	33,751
固定資産売却益	—	△16,316
社債発行費	1,345	—
固定資産除却損	6,068	—
売上債権の増減額(△は増加)	649	979
たな卸資産の増減額(△は増加)	171,903	225,530
前渡金の増減額(△は増加)	12,271	1,493
預け金の増減額(△は増加)	62,669	19,890
営業未払金の増減額(△は減少)	1,716	△84,769
未払消費税等の増減額(△は減少)	△17,733	59,692
前受金の増減額(△は減少)	△124,119	18,159
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	17,951	△76,566
その他	9,946	1,372
小計	334,188	354,193
利息及び配当金の受取額	40	46
利息の支払額	△37,490	△34,771
法人税等の支払額	△170,439	△23,083
法人税等の還付額	12,109	17,590
営業活動によるキャッシュ・フロー	138,407	313,974
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△957	△2,381
有形固定資産の売却による収入	—	16,316
敷金及び保証金の差入による支出	△40	△2,470
敷金及び保証金の回収による収入	2,000	—
定期預金の預入による支出	△20,000	△20,000
定期預金の払戻による収入	—	40,000
その他	△1	80
投資活動によるキャッシュ・フロー	△18,999	31,544
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(△は減少)	△164,600	870,680
長期借入金の返済による支出	△75,180	△1,260,801
社債の発行による収入	48,654	—
社債の償還による支出	—	△16,000
リース債務の返済による支出	△4,394	△4,625
配当金の支払額	—	△12,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	△195,520	△422,746
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△76,111	△77,226
現金及び現金同等物の期首残高	1,072,966	996,854
現金及び現金同等物の期末残高	996,854	919,628

(5) 財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)を当事業年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において「流動資産」の「繰延税金資産」608千円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」17,087千円に含めて表示しております。

(持分法損益等)

該当事項はありません。

(セグメント情報)

当社は、不動産開発販売事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
1株当たり純資産額	1,391.28円	1,489.75円
1株当たり当期純利益	110.97円	110.47円

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 2018年5月1日付で普通株式1株につき5,000株の割合で株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。

3. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
当期純利益(千円)	110,968	110,472
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(千円)	110,968	110,472
普通株式の期中平均株式数(株)	1,000,000	1,000,000

(重要な後発事象)

該当事項はありません。